Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz

Société d'investissement à capital variable de droit suisse, de la catégorie « fonds immobiliers ». Le compartiment « Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz » s'adresse exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4, al. 3 à 5 et l'art. 5, al. 1 LSFin.

Prospectus d'émission

du 15 octobre 2026

Émission de nouvelles actions

Période de souscription :	Du 26 octobre au 13 novembre 2026, 12h00
Rapport de souscription :	5 actions existantes (5 droits de souscription) donnent droit à la souscription de 1 nouvelle action de Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz
Prix de souscription :	**CHF 114.13** par nouvelle action (valeur nette d'inventaire, plus commission d'émission de 2.5%, dont 0.5% de protection contre la dilution)
Libération :	20 novembre 2026
Direction de fonds :	Solutions & Funds SA, Morges
Banque dépositaire :	Banque J. Safra Sarasin SA, Bâle
Gestion de fortune et distribution :	Privatbank Von Graffenried AG, Berne
Experts chargés des estimations :	CBRE (Geneva) SA, Genève Jones Lang LaSalle SA, Zurich
Société d'audit :	PricewaterhouseCoopers SA, Genève
Numéro de valeur/ISIN :	50 267 979 / CH0502679795

Le présent prospectus d'émission ne constitue pas une recommandation personnelle d'acheter ou de vendre ce titre. Ce titre ne peut pas être vendu dans un ordre juridique dans lequel une telle vente pourrait être illicite. Les risques liés à certains titres ne conviennent pas à tous les investisseurs.

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES 2
1. AVIS IMPORTANT 4
2. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION ET DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS 5
Généralités 5
U.S.A., U.S. persons 5
3. Principaux risques du fonds 5
Gestion du risque de liquidité 6
Risques liés à la durabilité 6
4. OFFRE DE SOUSCRIPTION 7
4.1 Actions émises 7
4.2 Période de souscription 7
4.3 Rapport de souscription 7
4.4 Prix de souscription 7
4.5 Exercice des droits de souscription 7
4.6 Droits de souscription non exercés 7
4.7 Négoce des droits de souscription 8
4.8 Souscription libre 8
4.9 Attribution 8
4.10 Date de libération 8
4.11 Restrictions de vente 8
4.12 Forme des actions 8
4.13 Droit au dividende 8
4.14 Négoce des actions 9
4.15 Utilisation du produit de l'émission 9
4.16 Force majeure 9
5. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV – GR IMMOBILIEN SCHWEIZ 9
5.1 Constitution de la SICAV immobilière 9
5.2 Administration et délégation à la direction de fonds 9
5.3 Gestionnaire de fortune 9
5.4 Experts chargés des estimations 9
5.5 Société d'audit 9
5.6 Cercle des investisseurs 9
5.7 Profil de l'investisseur type 10
5.8 Objectif de placement, politique de placement et durabilité 10
5.9 Fiscalité 11
5.10 Actions 11
5.11 Conditions d'émission et de rachat des actions 12
5.12 Rémunérations et frais accessoires 12
5.13 Exercice comptable 12
5.14 Utilisation des résultats 12
5.15 Chiffres clés de Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz 13
5.16 Évolution des distributions au cours des trois dernières années 13
5.17 Évolution de la VNI au cours des trois dernières années 13
5.18 Modifications du capital au cours des trois dernières années 13
5.19 Modifications du portefeuille depuis la dernière clôture annuelle 13
5.20 Perspectives de Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz 14
5.21 Publications 14
6. AUTRES DOCUMENTS ET ANNEXES 14

7. CONTACT 14
Direction de fonds 14
Banque dépositaire 14
Pour la souscription des actions : 14
RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS D'ÉMISSION 15

1. AVIS IMPORTANT

Le présent prospectus d'émission, ainsi que les statuts et le règlement de placement avec annexe de Von Graffenried Immobilien SICAV et les éventuelles autres annexes, constituent la seule base pour toutes les souscriptions d'actions de Von Graffenried Immobilien SICAV dans le cadre de l'émission décrite dans le présent prospectus d'émission.

Les investisseurs potentiels sont priés de lire attentivement le règlement de placement avec annexe.

Le présent prospectus d'émission a été établi conformément à l'information spécialisée « Émission de parts de fonds immobiliers » de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS, anciennement Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) du 25 mai 2010 (état au 15 avril 2025) et, sur la base de l'art. 51, al. 3 de la loi fédérale sur les services financiers (LSFin), n'a été ni examiné ni approuvé par un organe de contrôle suisse au sens de l'art. 52 LSFin.

Conformément à l'art. 48 LSFin, le prospectus d'émission avec règlement de placement intégré d'une SICAV constitue le prospectus au sens de la LSFin. Le règlement de placement de Von Graffenried Immobilien SICAV a été approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Von Graffenried Immobilien SICAV a été exemptée de l'obligation de publier un prospectus conformément au § 1, ch. 6 du règlement de placement, en application de l'art. 50 LSFin.

Ni la publication du présent prospectus d'émission ni toute transaction fondée sur celle-ci ne signifient qu'aucun changement n'est intervenu, depuis l'impression du présent prospectus d'émission, en ce qui concerne le compartiment Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz, un fonds immobilier de droit suisse (ci-après : « GRIS »), ni que les informations contenues dans le présent document sont complètes et exactes à quelque moment que ce soit après l'impression du présent prospectus d'émission.

Les déclarations prospectives contenues dans le présent prospectus d'émission comprennent des prévisions, des estimations et des projections fondées sur les informations dont dispose la direction de fonds au moment de l'impression du présent prospectus d'émission. Les déclarations prospectives reflètent les opinions et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'offrent aucune garantie quant à la situation financière, aux activités, à la performance ou aux résultats futurs du compartiment GRIS. Différents facteurs, risques et incertitudes peuvent influencer considérablement les attentes exprimées dans de telles déclarations prospectives, notamment :

1. les fluctuations des taux d'intérêt ;
2. les modifications des conditions économiques générales ;
3. les modifications de lois, de réglementations ou de pratiques dans les cantons dans lesquels le compartiment GRIS est actif ;
4. les fluctuations sur les marchés financiers suisses et étrangers ;
5. les fluctuations des prix des matières premières ;
6. divers événements tels que des épidémies, des guerres et des attentats terroristes ayant une influence considérable sur le comportement des consommateurs ;
7. les modifications affectant les conditions politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières générales.

Les expressions telles que « penser », « s'attendre à », « prévoir », « avoir l'intention de », « planifier », « anticiper », « estimer », « envisager », « pouvoir » et « pourrait éventuellement », ainsi que toutes les expressions qui en dérivent, servent à identifier de telles déclarations prospectives dans le présent prospectus d'émission. Les déclarations prospectives ne sont toutefois pas nécessairement identifiées par de telles expressions.

Ni la direction de fonds ni la banque dépositaire ne sont tenues de mettre à jour les déclarations prospectives contenues dans le présent prospectus d'émission, même si celles-ci s'avèrent dépassées ou inexactes en raison de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances. Toutes les déclarations ultérieures, écrites ou orales, relatives à l'avenir et imputables au compartiment GRIS doivent être considérées dans leur ensemble et compte tenu des facteurs susmentionnés.

La direction de fonds n'a autorisé personne à diffuser des informations ou à faire des déclarations divergeant du prospectus d'émission. Si de telles informations devaient néanmoins être diffusées ou de telles déclarations faites, elles devraient être considérées comme non autorisées.

Le présent prospectus d'émission contient une offre de souscription d'actions GRIS et peut avoir un caractère publicitaire. Le prospectus d'émission ne constitue toutefois ni un conseil en placement ni une recommandation de placement.

Si des investisseurs décident d'acheter ou de vendre des actions GRIS, ils devraient fonder leur décision sur leur propre analyse du compartiment GRIS et tenir compte des avantages et des risques liés à de telles actions. Les investisseurs sont en particulier invités, avant de conclure une transaction, à examiner attentivement leur profil de risque, à évaluer les risques particuliers des actions GRIS et à s'informer sur les risques inhérents au négoce de titres, notamment en lisant la brochure « Risques inhérents au commerce d'instruments financiers » publiée et révisée par l'Association suisse des banquiers (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

2. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION ET DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Généralités

Le présent prospectus d'émission ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à soumettre une offre de souscription portant sur des titres autres que ceux auxquels il se rapporte. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ni une invitation à soumettre une offre de souscription d'actions GRIS dans les cas où une telle offre ou invitation serait illicite. **Aucune démarche n'a été entreprise en vue de demander l'enregistrement ou l'autorisation des actions du compartiment GRIS dans un ordre juridique autre que la Suisse, ni en vue d'offrir les actions au grand public sous quelque autre forme que ce soit dans un tel autre ordre juridique.** Dans certains ordres juridiques, la diffusion du présent prospectus d'émission ou l'offre et la vente d'actions GRIS peuvent être restreintes ou interdites par la loi. La direction de fonds et la banque dépositaire invitent toutes les personnes en possession du présent prospectus d'émission à s'informer de l'existence de telles restrictions dans leur ordre juridique et, le cas échéant, à les respecter.

Les actions GRIS ne peuvent être souscrites que par des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4, al. 3 ss et l'art. 5, al. 1 LSFin.

This offering circular does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to shares of Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz («GRIS») in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the GRIS shares, the offer or otherwise to permit the public offering of the GRIS shares in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this offering circular and the offering and sale of **GRIS** shares in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this offering circular are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The GRIS Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Shares of GRIS Fund have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter: the "Securities Act"). Therefore shares of GRIS Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the GRIS Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the GRIS Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

3. Principaux risques du fonds

Le compartiment est exposé aux principaux risques suivants : dépendance à l'égard de l'évolution conjoncturelle, variations de l'offre et de la demande sur le marché immobilier suisse, liquidité limitée du marché immobilier suisse, en particulier pour les grands projets immobiliers, écart entre les taux d'intérêt du marché des capitaux et les taux hypothécaires, évaluation subjective des immeubles, risques liés à la construction d'immeubles, risques environnementaux (p. ex. sites contaminés), risques physiques (risque sismique, catastrophes naturelles, etc.), risques liés au changement climatique (mesures politiques contraignantes, actifs illiquides, risques d'évaluation, absence de taxonomie en Suisse, etc.), incertitude quant à l'évolution de la concurrence sur le marché immobilier, modifications législatives et réglementaires, conflits d'intérêts potentiels. En outre, il est rappelé qu'une hausse du cours des actions ne préjuge pas d'une évolution similaire à l'avenir.

Gestion du risque de liquidité

La direction de fonds assure une gestion appropriée des liquidités. Elle évalue semestriellement la liquidité du fonds de placement selon différents scénarios et documente ces évaluations. La direction de fonds a notamment identifié les risques suivants et prévu les mesures correspondantes : les placements immobiliers indirects par le biais de fonds immobiliers permettent d'investir sur le marché immobilier. Les transactions d'achat et de vente d'immeubles peuvent prendre beaucoup de temps, en règle générale plusieurs mois. Néanmoins, l'investisseur supporte toujours un certain risque de liquidité, la négociabilité du placement immobilier indirect acquis (les actions du fonds) étant limitée. Le risque de liquidité signifie que le fonds pourrait ne pas être en mesure d'honorer ses engagements, en particulier ses engagements dans le cadre de projets de construction et/ou de rénovation ou les demandes de rachat de actions du fonds présentées par les investisseurs. Les différents moyens dont disposent la direction de fonds et son gestionnaire de fortune sont principalement les suivants :

1. la mise en gage des immeubles et le transfert de leur propriété à titre de garantie jusqu'à concurrence d'un tiers de leur valeur vénale ;
2. l'utilisation des liquidités générées dans le cadre de la gestion courante ;
3. la vente d'immeubles ;
4. la réalisation d'augmentations de capital ;
5. la suspension du rachat des actions.

La direction de fonds et le gestionnaire de fortune ont mis en place une surveillance régulière de la gestion du risque de liquidité et la vérifient au moyen de tests de résistance semestriels. La surveillance du risque de liquidité repose sur la prise en compte de différents scénarios qui identifient les facteurs de risque de liquidité pour les actifs et les passifs du fonds et simulent les effets de ces scénarios dans des conditions normales de marché ainsi que dans des conditions de crise ou de tension. S'agissant des actifs, il s'agit d'estimer la liquidité des immeubles : combien d'immeubles peuvent être vendus à un prix acceptable dans un horizon temporel donné (en règle générale six mois ou un an, compte tenu des préavis de rachat). S'agissant des passifs, il s'agit d'honorer les engagements pris par le fonds, notamment pour la construction ou la rénovation d'immeubles, pour satisfaire les demandes de rachat de actions ou encore lors de l'échéance des prêts hypothécaires.

L'acquisition de terrains à bâtir et de terrains non bâtis sans permis de construire entré en force peut comporter des incertitudes plus importantes en termes de délais et de coûts, notamment en ce qui concerne les coûts de planification et les procédures d'autorisation de construire. Par rapport à l'acquisition de terrains à bâtir disposant d'un permis de construire entré en force, il peut s'écouler davantage de temps jusqu'à ce que le terrain soit construit et affecté à l'usage prévu. Dans le pire des cas, un projet de construction prévu peut ne pas être réalisé.

Différents facteurs peuvent être pris en compte pour simuler les effets sur les actifs et les passifs du fonds : la variation des revenus locatifs, la variation des taux d'intérêt, une crise immobilière, l'agio/le disagio, etc.

Risques liés à la durabilité

Le respect des exigences de la politique de durabilité est vérifié régulièrement dans le cadre de la gestion des risques, tant au niveau de la direction de fonds qu'à celui du gestionnaire de fortune / de la SICAV immobilière. Il n'existe actuellement en Suisse aucune définition uniforme de la durabilité (« taxonomie de la durabilité »). Les critères de durabilité appliqués comportent le risque de ne pas correspondre à une éventuelle future taxonomie de la durabilité. Le gestionnaire de fortune pilote les risques en matière de durabilité, en particulier les risques liés au changement climatique et les risques liés à la politique de durabilité. Le changement climatique peut entraîner des risques financiers potentiels. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en trois catégories.

1. Risques liés au changement climatique : les risques liés au changement climatique sont gérés au moyen d'une stratégie visant à améliorer la durabilité du parc immobilier ou à investir dans de nouveaux projets de construction ou d'immeubles répondant aux normes de durabilité les plus récentes. À cette fin, la SICAV immobilière met en œuvre une politique qui tient compte des aspects de durabilité tant lors de l'acquisition des immeubles que lors de la gestion des immeubles existants, au moyen de mesures d'optimisation et de rénovation ainsi que des indicateurs de performance mentionnés précédemment.
2. Risques liés à la politique de durabilité : les données nécessaires pour mesurer les objectifs ou évaluer les immeubles sont principalement collectées par des prestataires tiers et vérifiées par sondage par le gestionnaire de fortune. Les risques liés à ce processus sont donc essentiellement le risque de dépendance à l'égard de sociétés tierces, le risque de cessation de la collaboration avec la société tierce et le risque de données erronées. Ces risques sont minimisés par la vérification par sondage effectuée par le gestion-

naire de fortune. En outre, toute modification du cadre réglementaire, telle que le durcissement constant des lois environnementales, peut avoir des répercussions importantes sur l'exploitation, les coûts et la rentabilité de la SICAV immobilière.

3. Gestion des risques physiques : les risques physiques, tels que le risque d'inondation ou la présence de radon ou de substances nocives sur le terrain et dans le bâtiment (p. ex. amiante), sont évalués lors de l'acquisition et, si nécessaire, atténués par des mesures appropriées, telles que l'assurance de tels événements.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Actions émises

En sa qualité de direction de fonds du compartiment Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz (ci-après : « GRIS »), Solutions & Funds SA, à Morges, a décidé l'émission (selon la méthode « best effort ») de

au maximum 462'677 actions.

Le nombre exact d'actions à émettre résulte du nombre de souscriptions reçues. Un volume d'émission d'au moins CHF 50 millions est visé.

Les nouvelles actions sont offertes en souscription aux actionnaires actuels aux conditions suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 26 octobre au 13 novembre 2026, 12h00.

L'exercice des droits de souscription est irrévocable.

4.3 Rapport de souscription

5 actions GRIS existantes (5 droits de souscription) donnent droit à la souscription de 1 nouvelle action GRIS.

Le nombre de nouvelles actions sera fixé par la direction de fonds à l'issue de la période de souscription sur la base des demandes de souscription reçues. Le volume d'émission définitif pourrait donc être inférieur à 462'677 actions.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription s'élève à **CHF 114.13** par nouvelle action GRIS.

Le prix de souscription a été fixé conformément au règlement de placement. La valeur nette d'inventaire (VNI) par action utilisée pour déterminer le prix de souscription (cf. § 17, ch. 4 du règlement de placement de Von Graffenried Immobilien SICAV) repose sur la VNI à la date de la clôture annuelle au 30 juin 2026 et tient compte en particulier des estimations les plus récentes de la valeur des immeubles, établies au 30 juin 2026 par les experts et évaluées par les experts mandatés. Le prix de souscription comprend la VNI au 30 juin 2026 et tient compte en outre des revenus nets projetés jusqu'à la date de libération, des variations de valeur des immeubles acquis depuis le 30 juin 2026 ainsi que des frais accessoires et impôts prélevés sur le rachat des revenus courus après l'augmentation de capital, sous déduction du dividende payable le 30 octobre 2026, sous réserve de l'approbation de la distribution du dividende par l'assemblée générale du 23 octobre 2026. Le taux applicable de la commission d'émission s'élève à 2.50% (dont 0.5% de protection contre la dilution).

Conformément au règlement de placement, le prix de souscription s'entend commission d'émission en sus. La commission d'émission de 2.5% est attribuée au compte principal du fonds à hauteur de 0.5%.

4.5 Exercice des droits de souscription

Les droits de souscription sont crédités directement aux investisseurs dont les actions sont conservées dans un dépôt ouvert auprès d'une banque. Les droits de souscription doivent être exercés conformément aux instructions de la banque dépositaire. Seules des actions entières peuvent être souscrites (pas de fractions possibles).

4.6 Droits de souscription non exercés

Les droits de souscription non exercés pendant la période de souscription expirent sans valeur et sans indemnité.

La SICAV se réserve toutefois le droit de reprendre les droits de souscription non exercés à l'issue de la période de souscription et de placer les actions avec l'aide de la banque dépositaire aux meilleures conditions du marché, en faisant preuve de la diligence requise.

4.7 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription ne font pas l'objet d'un négoce officiel pendant la période de souscription. Ils peuvent toutefois être librement cédés. La valeur des droits de souscription cédés est soumise à des fluctuations et ne peut donc pas être garantie. En particulier, il n'existe aucune garantie qu'un marché actif des droits de souscription se développe effectivement pendant cette période. Le devoir de diligence et l'égalité de traitement dans l'exécution des ordres des clients doivent être respectés.

4.8 Souscription libre

Une souscription libre est possible pour les investisseurs existants qui souhaitent souscrire des actions supplémentaires en plus de l'exercice des droits de souscription qu'ils détiennent (sursouscription), ou pour tout nouvel investisseur (ne détenant pas de droits de souscription au début de la période de souscription).

Ces investisseurs sont priés de remplir le bulletin de souscription pour la souscription libre (soit pour la sursouscription, soit pour la nouvelle souscription).

Dans ce cadre, le prix à payer par action correspondra au prix d'émission de CHF 114.13 par action (la commission d'émission et les frais accessoires sont compris dans le prix d'émission).

4.9 Attribution

Si, à la fin de la période de souscription et après prise en compte des droits de souscription exercés, la demande d'actions dépasse l'offre correspondante, les actions restantes seront attribuées proportionnellement aux souscriptions déposées par ces investisseurs.

L'attribution aura lieu le 13 novembre 2026. La direction de fonds décide de l'attribution.

4.10 Date de libération

La libération des nouvelles actions aura lieu le 20 novembre 2026.

4.11 Restrictions de vente

Aucune démarche n'a été entreprise en vue de demander l'enregistrement ou l'autorisation des actions GRIS dans un ordre juridique autre que la Suisse, ni en vue d'offrir les actions au grand public sous quelque autre forme que ce soit dans un tel autre ordre juridique.

Les investisseurs domiciliés aux États-Unis, au Canada, au Japon, en Australie, dans l'EEE ou dans tout autre pays dans lequel les actions ne peuvent pas être offertes, vendues, acquises ou livrées sont tenus de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant et/ou des autorités compétentes afin de savoir s'ils sont autorisés à souscrire des actions et s'ils doivent, le cas échéant, accomplir des formalités spécifiques.

4.12 Forme des actions

Les actions ne sont pas incorporées dans des titres, mais sont inscrites en compte. L'actionnaire n'a pas le droit d'exiger la remise d'une action.

4.13 Droit au dividende

Les nouvelles actions donnent droit au dividende de l'exercice 2026-2027, qui se termine le 30 juin 2027.

4.14 Négoce des actions

Von Graffenried Immobilien SICAV assure, par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières (teneur de marché), un négoce hors bourse régulier des anciennes et des nouvelles actions.

4.15 Utilisation du produit de l'émission

Le produit de l'émission sera utilisé dans le cadre de la politique de placement de GRIS pour poursuivre le développement du portefeuille immobilier, en particulier pour :

- le développement du portefeuille par l'acquisition de nouveaux immeubles et des investissements dans des projets ;
- le financement des projets en cours ;
- la réduction du taux d'endettement.

4.16 Force majeure

La direction de fonds et la banque dépositaire ont le droit, à tout moment avant la date de libération, de reporter l'émission de nouvelles actions ou de renoncer à la réaliser en raison d'événements de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou technique liée au règlement, ou en cas de survenance d'autres événements de nature à compromettre sérieusement le succès de l'offre.

5. INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN SICAV – GR IMMOBILIEN SCHWEIZ

5.1 Constitution de la SICAV immobilière

Von Graffenried Immobilien SICAV a été constituée le 26 février 2020 avec siège à Berne et autorisée pour la première fois par la FINMA le 26 février 2020. La banque dépositaire est la Banque J. Safra Sarasin SA.

5.2 Administration et délégation à la direction de fonds

Von Graffenried Immobilien SICAV est une SICAV à gestion externe. L'administration, la gestion de fortune et la distribution de Von Graffenried Immobilien SICAV ont été déléguées à Solutions & Funds SA en sa qualité de direction de fonds.

5.3 Gestionnaire de fortune

La direction de fonds a sous-délégué la gestion de fortune à Privatbank Von Graffenried AG, banque et négociant en valeurs mobilières autorisé (le « gestionnaire de fortune »). En outre, la direction de fonds a délégué au gestionnaire de fortune la gestion opérationnelle ainsi que la responsabilité de la collaboration avec les experts immobiliers indépendants chargés des estimations.

5.4 Experts chargés des estimations

Von Graffenried Immobilien SICAV a mandaté, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, les experts indépendants chargés des estimations suivants :

- CBRE (Geneva) SA : responsables principaux Oliver Specker et Sönke Tiedemann
- Jones Lang LaSalle SA : responsables principaux Daniel Schneider et Wieland Schwarz

5.5 Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, avec siège à Genève.

5.6 Cercle des investisseurs

Le cercle des actionnaires de Von Graffenried Immobilien SICAV est limité aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10, al. 3 et 3ter LPCC en relation avec l'art. 4, al. 3 à 5 et l'art. 5, al. 1 LSFin.

5.7 Profil de l'investisseur type

Les actions de Von Graffenried Immobilien SICAV conviennent aux actionnaires ayant un horizon de placement à moyen ou long terme et recherchant avant tout un revenu régulier.

5.8 Objectif de placement, politique de placement et durabilité

L'objectif de placement du compartiment GRIS consiste principalement à préserver à long terme la substance des immeubles et à assurer une distribution appropriée de leurs revenus, en constituant un portefeuille de valeurs immobilières stable et géré de manière dynamique. À cette fin, le compartiment acquiert des immeubles offrant de bonnes perspectives de rendement.

Pour atteindre l'objectif de placement, le compartiment GRIS investira dans toute la Suisse, principalement dans l'Espace Mittelland, tant dans des immeubles d'habitation que dans des immeubles commerciaux et des immeubles à usage mixte.

L'objectif est de mettre à la disposition de l'investisseur un véhicule d'allocation d'actifs immobiliers suisses dont l'orientation géographique et sectorielle est adaptée de manière flexible à la situation des marchés et à leurs perspectives. Le portefeuille sera principalement limité à l'Espace Mittelland.

Le fonds immobilier poursuit une politique de durabilité à long terme fondée sur l'intégration des facteurs de durabilité (approche d'intégration). La mise en œuvre de cette approche consiste à tenir compte des risques et des opportunités en matière de durabilité dans les décisions de placement et dans la gestion des immeubles tout au long de leur cycle de vie. Concrètement, il s'agit en priorité d'optimiser la durabilité des actifs existants en fonction des possibilités offertes par chaque immeuble.

Malgré une politique de durabilité à long terme fondée sur l'intégration des facteurs de durabilité, le fonds ne se qualifie pas comme fortune collective liée à la durabilité.

Les immeubles présentent des caractéristiques de durabilité différentes selon leur structure et leur date de construction. La stratégie consiste à optimiser systématiquement et progressivement les bâtiments, pendant leur détention par le fonds, en matière d'efficacité énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre. Concrètement, cela signifie que des mesures sont prises pour réduire la consommation d'énergie, décarboner les principales sources d'énergie et atteindre des standards reconnus dans le cadre des projets de construction.

Afin de déterminer les mesures à prendre pour chaque immeuble, le gestionnaire de fortune procède à une analyse des aspects de durabilité de l'immeuble, d'une part lors de l'acquisition d'immeubles et, d'autre part, dans le cadre de la gestion des bâtiments existants. Après l'acquisition, il établit un plan d'action identifiant le potentiel d'amélioration qui sera mis en œuvre pendant la durée de vie du bâtiment.

Selon les caractéristiques individuelles des bâtiments, les aspects suivants sont notamment pris en compte dans la stratégie de décarbonation afin d'atteindre l'objectif :

- remplacement continu des chauffages par des modèles plus efficaces ou raccordement des bâtiments au chauffage à distance ;
- installation progressive d'installations photovoltaïques ;
- analyse des différentes énergies renouvelables dans le but d'investir dans des mesures d'économie d'énergie et, surtout, de poursuivre la Stratégie énergétique 2050 définie par le Conseil fédéral.

Lors de rénovations complètes, des mesures sont prises afin d'identifier des mesures d'optimisation par le relevé et l'analyse de la consommation d'énergie. D'autres mesures d'optimisation sont mises en œuvre en collaboration avec les gérances immobilières compétentes.

Le gestionnaire de fortune mesure les résultats des mesures mises en œuvre et les progrès réalisés en matière de durabilité avec l'aide des tiers chargés de la gérance des immeubles ainsi que d'autres prestataires externes soigneusement sélectionnés. Les données de consommation sont relevées sur la base des quantités d'énergie facturées par les fournisseurs d'énergie.

Les indicateurs clés de durabilité du portefeuille sont calculés une fois par an par le gestionnaire de fortune. Ils servent à suivre les progrès accomplis dans la réalisation des objectifs visés par la politique de durabilité.

Les indicateurs clés évalués par le gestionnaire de fortune sont les suivants :

- Mix énergétique

- Consommation d'énergie
- Intensité énergétique
- Émissions de gaz à effet de serre
- Intensité des émissions de gaz à effet de serre

Ces indicateurs clés sont vérifiés par le gestionnaire de fortune afin de détecter d'éventuelles erreurs. L'évolution des indicateurs AMAS et de la stratégie est publiée dans le cadre du rapport annuel. Ce document peut être consulté sur le site internet du gestionnaire de fortune.

Le compartiment investit principalement dans des immeubles et d'autres valeurs autorisées par le règlement de placement. Le compartiment détient principalement des immeubles en propriété directe.

Le compartiment est autorisé à investir sa fortune en Suisse dans les valeurs immobilières suivantes :

A. Maisons d'habitation au sens de la définition des immeubles d'habitation ;
B. Immeubles à usage exclusivement ou principalement commercial (y compris à usage industriel, logistique, de parking et artisanal). La partie de l'immeuble à usage commercial est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond à au moins 60% des revenus de l'immeuble (immeubles commerciaux) ;
C. Immeubles à usage mixte, à la fois d'habitation et commerciaux ;
D. Propriétés par étages ;
E. Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction, ainsi que terrains à bâtir et terrains non bâtis sans permis de construire entré en force ;
F. Immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).

En outre, la SICAV immobilière peut investir dans des participations à des sociétés immobilières dont le but exclusif est l'acquisition et la vente ou la location et l'affermage complet de leurs immeubles, ainsi que dans des créances envers ces sociétés, pour autant que la SICAV immobilière détienne au moins deux tiers de leur capital et de leurs voix.

5.9 Fiscalité

Aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune de déclaration et de diligence raisonnable de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) concernant les renseignements relatifs aux comptes financiers (NCD), Von Graffenried Immobilien SICAV est qualifiée d'institution financière non déclarante.

Tous les actionnaires doivent remettre un formulaire W-8 correspondant à des fins fiscales américaines (p. ex. W-8BEN-E). Sur demande, le formulaire W-8 doit être renouvelé périodiquement (en général tous les 3 ans). Si les indications fournies par un actionnaire dans le formulaire W-8 changent, celui-ci doit remettre sans délai, même sans y avoir été invité, un formulaire W-8 mis à jour. Les actionnaires reconnaissent que leur identité peut être divulguée à la direction de fonds, à la banque dépositaire et aux autorités (y compris les autorités fiscales suisses et étrangères) ainsi qu'aux autres contreparties pertinentes sur le plan fiscal (p. ex. courtiers).

Le fonds de placement est enregistré auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered deemed compliant FFI au sens des sections 1471 – 1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les actes y relatifs, « FATCA »).

Les explications fiscales se fondent sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Les modifications de la législation, de la jurisprudence ou des actes et de la pratique des autorités fiscales demeurent expressément réservées.

Il appartient à l'investisseur ou aux personnes intéressées par l'acquisition d'actions de Von Graffenried Immobilien SICAV de se renseigner auprès de conseillers qualifiés sur les conséquences fiscales qui les concernent. Von Graffenried Immobilien SICAV, la direction de fonds et/ou la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas assumer une quelconque responsabilité quant aux conséquences fiscales individuelles pour les investisseurs.

5.10 Actions

Les actions ne sont pas incorporées dans des titres, mais sont inscrites en compte. Les compartiments de Von Graffenried Immobilien SICAV ne sont pas subdivisés en classes d'actions. Conformément à l'art. 5 des statuts, Von Graffenried Immobilien SICAV a le droit, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, de créer, de supprimer ou de regrouper différentes classes d'actions.

5.11 Conditions d'émission et de rachat des actions

L'émission de actions est possible en tout temps. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. Von Graffenried Immobilien SICAV offre les nouvelles actions en priorité aux actionnaires existants. Il est possible de renoncer à une émission d'actions par tranches dans le cadre d'apports en nature.

Les actionnaires peuvent demander, pour la fin d'un exercice comptable et moyennant un préavis de 12 mois, le rachat de leurs actions et leur remboursement en espèces. Von Graffenried Immobilien SICAV peut rembourser de manière anticipée, après la clôture de l'exercice comptable, les actions dont le rachat a été demandé au cours de celui-ci, si :

- l'actionnaire le demande par écrit dans le cadre de sa demande de rachat ;
- tous les actionnaires ayant souhaité un remboursement anticipé peuvent être satisfaits.

Le remboursement ordinaire comme le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximal de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

Le prix d'émission et de rachat des actions est déterminé sur la base de la VNI par action calculée conformément au § 16 du règlement de placement. Lors de l'émission et du rachat d'actions, une commission d'émission peut être ajoutée à la VNI, respectivement une commission de rachat peut être déduite de la VNI, conformément au § 18 du règlement de placement. Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, émoluments, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés au compartiment GRIS par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant aux actions dénoncées sont mis à la charge du compartiment.

La VNI d'une action est obtenue en divisant la valeur vénale du compartiment, diminuée des éventuels engagements du compartiment ainsi que des impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, par le nombre d'actions émises de ce compartiment. Elle est arrondie mathématiquement à CHF 0.01.

Von Graffenried Immobilien SICAV fait vérifier par des experts indépendants chargés des estimations la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice comptable ainsi que lors de l'émission d'actions. À cet effet, Von Graffenried Immobilien SICAV mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts indépendants chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles, Von Graffenried Immobilien SICAV fait préalablement estimer les immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation n'est pas nécessaire si l'estimation existante date de moins de trois mois et que les conditions n'ont pas changé de manière significative.

5.12 Rémunérations et frais accessoires

Les rémunérations et frais accessoires à la charge des actionnaires et du compartiment GRIS sont régis par le règlement de placement (§ 18-19 du règlement de placement).

Von Graffenried Immobilien SICAV et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions pour rémunérer l'activité de distribution d'actions ainsi que des rabais afin de réduire les commissions et frais à la charge du compartiment imputables à l'actionnaire.

5.13 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1er juillet au 30 juin.

5.14 Utilisation des résultats

Le produit net du compartiment est distribué annuellement aux actionnaires dans l'unité de compte CHF, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable. Von Graffenried Immobilien SICAV peut en outre procéder à des distributions intermédiaires prélevées sur les revenus.

Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter l'intégralité du produit net à compte nouveau si :

- le produit net de l'exercice en cours et les revenus reportés des exercices comptables précédents d'un compartiment ou d'une classe d'actions représentent moins de 1% de la VNI, et
- le produit net de l'exercice en cours et les revenus reportés des exercices comptables précédents d'un compartiment ou d'une classe d'actions représentent moins d'une unité de l'unité de compte par action.

Les gains en capital réalisés lors de l'aliénation de biens et de droits peuvent être distribués par Von Graffenried Immobilien SICAV ou retenus en vue de leur réinvestissement.

5.15 Chiffres clés de Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz

Au 30 juin 2026, **Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz** a présenté ses comptes annuels avec les résultats suivants :

Fortune nette du fonds	CHF 261'020'227.91
Fortune totale du fonds	CHF 353'033'628.88
VNI par action	CHF 112.83
Revenus distribués (dividende) pour l'exercice Distribution de gains en capital	CHF 2.90* -
TER (GAV)	0.75%
TER (MV)	0.94%
Rendement des fonds propres (Return on Equity, ROE)	5.41%
Nombre d'immeubles	26
Taux de perte sur loyers (perte de revenus)	2.12%
Coefficient d'endettement	23.31%
Rendement de placement	5.55%
Valeur fiscale d'une action (31.12.2025)	CHF 2.82

Les chiffres figurant dans ce tableau se rapportent au passé. La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution actuelle ou future. Les données de performance publiées ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et/ou du rachat.

5.16 Évolution des distributions au cours des trois dernières années

30.06.2024 CHF 2.70
30.06.2025 CHF 2.70
30.06.2026 CHF 2.90*

*sous réserve de l'approbation par l'assemblée générale du 23 octobre 2026

5.17 Évolution de la VNI au cours des trois dernières années

30.06.2024 CHF 109.25
30.06.2025 CHF 109.60
30.06.2026 CHF 112.83

5.18 Modifications du capital au cours des trois dernières années

30.06.2023 294'630 nouvelles actions
30.06.2024 0 nouvelle action
20.09.2025 712'306 nouvelles actions

5.19 Modifications du portefeuille depuis la dernière clôture annuelle

Liste des acquisitions d'immeubles depuis le 30 juin 2026

Canton	Adresse	Localité
BE	Zulligerstrasse 14	Ittigen
BE	Hammerweg 16	Burgdorf

Liste des ventes d'immeubles depuis le 30 juin 2026 :

Aucune vente d'immeuble n'a eu lieu au cours de la période mentionnée.

5.20 Perspectives de Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz

La stratégie reste axée sur une orientation conservatrice du fonds, centrée sur la préservation de la valeur. Une croissance du fonds de CHF 40 à 60 millions par exercice continue d'être visée. Des projets attractifs d'immeubles existants et de construction de logements sont examinés en permanence pour le compartiment GRIS. Là encore, l'accent reste mis sur des immeubles situés dans l'Espace Mittelland. Dans l'environnement de marché actuel, la recherche d'objets appropriés s'avère exigeante. Von Graffenried Immobilien SICAV entend néanmoins poursuivre le développement contrôlé du volume du fonds en continuant de miser sur des objets de qualité situés dans des emplacements centraux. La bonne qualité des emplacements des immeubles existants déjà acquis confirme cette approche.

Pour le projet d'Ittigen, la demande de permis de construire a été déposée. En plus de l'immeuble d'habitation existant comprenant 5 logements, 32 nouveaux logements doivent être développés et réalisés sur la parcelle. Un projet de développement est également mené à côté des bâtiments existants de la route Joseph-Chaley à Fribourg. Le dépôt de la demande de permis de construire pour les 28 nouveaux logements devrait intervenir vers début 2027. En outre, une demande de permis de construire pour la rénovation des 96 logements existants de la route Joseph-Chaley 13 et 15 sera déposée dès 2026. Par ailleurs, la planification de la rénovation des 38 logements du Bimerweg à Jegenstorf a débuté. Les travaux commenceront fin 2026.

5.21 Publications

Les informations relatives au compartiment GRIS figurent dans le dernier rapport annuel. Le nombre d'actions effectivement émises sera publié dans l'organe de publication.

L'organe de publication de Von Graffenried Immobilien SICAV est la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

La direction de fonds publie les prix d'émission et de rachat, respectivement la VNI, avec la mention « commissions non comprises » lors de chaque émission et de chaque rachat d'actions, mais au moins une fois par an, sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch.

6. AUTRES DOCUMENTS ET ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient le règlement de placement avec annexe (en allemand).
Le présent prospectus d'émission est une traduction de la version allemande. En cas de divergence entre la version allemande et la version française, seule la version allemande fait foi.

Les statuts, le règlement de placement ainsi que l'annexe et le rapport annuel au 30 juin 2026 peuvent être obtenus gratuitement auprès de Von Graffenried Immobilien SICAV et de la direction de fonds. Des informations actuelles peuvent en outre être consultées sur internet à l'adresse swissfunddata.ch.

7. CONTACT

Direction de fonds

Adresse :	Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Téléphone :	+41 (0)44 368 43 00
E-mail :	gris.admin@solutionsandfunds.ch
Site internet :	www.solutionsandfunds.ch

Banque dépositaire

Adresse :	Banque J. Safra Sarasin SA, Elisabethenstrasse 62, 4051 Bâle
Site internet :	www.jsafrasarasin.com

Pour la souscription des actions :

Adresse :	Banque J. Safra Sarasin SA, Real-Estate Hub, Alfred-Escher-Strasse 50, 8002 Zurich
E-mail :	real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS D'ÉMISSION

Solutions & Funds SA assume l'entière responsabilité du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans le présent prospectus d'émission sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle confirme qu'à sa connaissance et après avoir procédé à toutes les vérifications appropriées, les indications sont conformes aux faits et qu'à l'exception des indications figurant dans le présent prospectus d'émission, aucun événement susceptible de modifier sensiblement la situation financière du compartiment GRIS n'est survenu.

Morges, le 15 octobre 2026

Direction de fonds
Solutions & Funds SA

Banque dépositaire
Banque J. Safra Sarasin SA